



Thành Phố Seattle  
Bộ Thiết Kế, Xây Cất và Sử Dụng Đất Đai  
Thông Báo Giúp NôiTư Nhân Chui

## Luật Seattle Liên Quan Đến Vấn Đề Bảo Trì và Sửa Chữa Cơ Sở

Tháng Bảy 2001

### CÁC BẢN DỊCH

**Muốn có bản sao tài liệu này bằng các ngôn ngữ sau đây, xin gọi số 206-684-7899: Tiếng Cam Bốt, Trung Hoa, Đại Hàn, Lào, Nga, Somali, Tây Ban Nha, Phi Luật Tân, và Tiếng Việt.**

Bộ Thiết Kế, Xây Cất và Sử Dụng Đất Đai (DCLU) áp dụng và thực thi Bộ Luật về Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở của Seattle (SMC 22.200 - 22.208) và một số đạo luật khác của thành phố có ảnh hưởng đến chủ nhà và người thuê. Ban nhân viên tại Trung Tâm Dịch Vụ Tuân Hành của DCLU giúp người thuê và chủ nhà hiểu rõ các điều kiện của bộ luật Thành Phố.

Thông Báo Giúp Đỡ Thân Chủ này là một tài liệu hướng dẫn tổng quát để hiểu các đạo luật của Seattle về vấn đề bảo trì và sửa chữa cơ sở. Muốn biết chi tiết cụ thể về các điều kiện của Bộ Luật Gia Cư, xin tham khảo Bộ Luật về Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở hoặc liên lạc:

**Department of Design,  
Construction and Land Use (DCLU)**  
Trung Tâm Dịch Vụ Tuân Hành  
700 Fifth Avenue, Suite 2000  
Seattle, WA 98104-5070  
**Điện Thoại: (206) 684-7899**

Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang Washington (RCW 59.18) cũng quy định các quyền hạn và bổn phận của người thuê và chủ nhà. Muốn biết thêm chi tiết về luật tiểu bang, xin liên lạc với một trong những tổ chức được liệt kê ở cuối tập tài liệu này.

### Những điều Thanh Phố đòi hỏi nôiTư Nhân Chui cho thuê nhà

Chiếu theo Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở, chủ nhà tại Seattle có bổn phận phải cung cấp tình trạng cư ngụ an toàn, sạch sẽ, an ninh. Nói chung, chủ nhà có bổn phận phải:

- Duy trì nhà cửa thích hợp cho người ở và giữ gìn các khu vực chung sạch sẽ và an toàn thỏa đáng;
- Kiểm soát côn trùng, chuột bọ và các loài gây hại khác;
- Bảo trì tất cả các bộ phận kiến trúc (mái nhà, tường và nền nhà) và giữ kín đơn vị gia cư để mưa gió không lọt vào;
- Bảo trì tất cả điện, ống nước, sưởi và các dụng cụ khác và máy gia dụng do chủ nhân cung cấp;
- Cung cấp đầy đủ thùng rác và mướn người đổ rác;
- Khi có trách nhiệm sưởi ấm các gia cư cho thuê, phải duy trì nhiệt độ ban ngày (từ 7:00 sáng đến 10:30 tối) ở mức thấp nhất là 65 độ Fahrenheit và nhiệt độ ban đêm thấp nhất là 58 độ Fahrenheit từ Tháng Chín đến Tháng Sáu;
- Đổi ổ khóa và chìa khóa trong những căn thường trú sau khi đổi người thuê, và giao chìa khóa mở cửa nhà và cổng vào tòa nhà cho người thuê;
- Lắp đặt máy báo động khói.

Chủ nhà không có trách nhiệm về việc sửa chữa có tính cách trang trí như thảm mới và sơn mới sau mỗi lần cho thuê. Ban nhân viên Trung Tâm Dịch Vụ Tuân Hành của DCLU có thể trả lời những thắc mắc về việc chủ chung cư có trách nhiệm cho một vấn đề sửa chữa nào đó hay không. Xin liên lạc số (206) 684-7899 để biết rõ chi tiết.

### Bổn phận của người thuê

Người thuê phải hội đủ những đòi hỏi hợp lý của chủ nhà về việc duy trì nhà thuê một cách an toàn, sạch sẽ, ngoại trừ những trường hợp hư hại và hao mòn bình thường. Bổn phận của người thuê gồm có:

- Đổ rác đúng cách;
- Sử dụng đèn điện và ống nước một cách cẩn thận;
- Sửa chữa ngay bất cứ những thiệt hại nào do người thuê hoặc khách của họ gây ra;
- Cho phép chủ nhà ra vào để bảo trì, sửa chữa và diệt trừ các loài gây hại;

- Bảo trì các máy báo động khói ở tình trạng tốt, và
- Tránh cất giữ các vật liệu nguy hiểm trong nhà.

## Các giải pháp nếu chọn nếu không cho các sửa chữa

Người thuê có thể chọn những giải pháp sau đây nếu có những chỗ cần sửa chữa:

- 1. Liên lạc với chủ nhà.** Đa số người thuê và chủ nhà thường giải quyết các vấn đề bằng cách gọi điện thoại hoặc viết thư. Trong hầu hết các trường hợp cách này sẽ giải quyết được vấn đề, nhưng luật pháp thường đòi hỏi phải có thư xin sửa chữa trước khi người thuê có thể dùng đến bất cứ một giải pháp nào khác. Nhớ lưu giữ bản sao của tất cả thư từ liên lạc.
- 2. Báo cáo vấn đề cho DCLU.** Nếu chủ nhân hoặc quản lý không sửa chữa trong một khoảng thời gian hợp lý, quý vị có thể xin DCLU cho người đến thanh tra. Nếu việc sửa chữa vi phạm Bộ Luật Gia Cư, thanh tra sẽ bắt buộc chủ nhà phải có biện pháp sửa đổi. Xin xem phần kế tiếp để biết thêm chi tiết.
- 3. Áp Dụng các giải pháp khác kể cả tự sửa chữa, trung gian hòa giải, giao tiền thuê cho cơ quan tài chính trung gian, và sau cùng là, dọn đi.** Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang Washington (RCW 59.18) có những giải pháp hạn chế cho người thuê trong những trường hợp chủ nhà không sửa chữa theo đúng đòi hỏi của bộ luật trong một khoảng thời gian hợp lý sau khi được thông báo về nhu cầu của quý vị. Quý vị phải trả tiền thuê và điện nước đúng hạn thì mới được sử dụng những giải pháp này. Những giải pháp này có thể bao gồm một hình thức giữ lại hoặc cắt bớt tiền thuê. Tuy nhiên, nếu chỉ giữ lại tiền thuê thì không phải là một giải pháp thích hợp; thật ra, người thuê có thể bị đuổi đi vì không trả tiền thuê. Luật tiểu bang có những điều lệ cụ thể về việc khấu trừ tiền thuê hoặc bỏ tiền thuê vào một trương mục tài chính trung gian. Muốn biết rõ chi tiết về vấn đề này, xin liên lạc với một trong những nhóm giúp đỡ người thuê được liệt kê ở cuối tập tài liệu này.

## Báo cáo vấn đề với DCLU

Người thuê có thể báo cáo vấn đề với DCLU nếu chủ nhà hoặc quản lý không sửa chữa trong một khoảng thời gian hợp lý. Xin viết thư, gọi điện thoại, hoặc đích thân đến Trung Tâm Dịch Vụ Tuân Hành của DCLU, ở tầng thứ 19 của Key Tower tại số 700 Fifth Avenue, Seattle, WA 98104-5070, (206) 684-7899.

- Liên lạc với DCLU để báo cáo vấn đề nếu chủ nhà hoặc quản lý không đáp ứng những yêu cầu sửa chữa và có vẻ như chỉ còn cách duy nhất là khiếu nại. Danh tánh của quý vị sẽ được giữ kín nếu quý vị yêu cầu như vậy.

- Cho biết rõ tất cả những gì cần được thanh tra và địa chỉ của căn nhà kể cả số của đơn vị gia cư.
- Cho biết số điện thoại khi yêu cầu DCLU giúp đỡ để Bộ có thể liên lạc xếp đặt thời gian thanh tra. Người yêu cầu giúp đỡ phải có mặt lúc thanh tra.
- Nếu tìm thấy vi phạm, thanh tra sẽ viết một thư thông báo ghi rõ khi nào phải sửa chữa, thông báo cho thành phần chịu trách nhiệm về vụ vi phạm, và niêm yết thông báo này trong nhà.
- Thời hạn tuân hành thường là 30-60 ngày, tùy theo tính chất của vi phạm và bất cứ những gia hạn nào chủ nhân xin được. Bốn mươi lăm ngày là thời hạn trung bình để tuân hành.
- Nếu chủ nhà không tuân hành đòi hỏi sửa chữa, DCLU sẽ tiến đến biện pháp truy tố ra tòa để bắt buộc chủ nhà phải tuân hành.

## Những hành động bị xem là sách nhiễu hoặc trả thù

Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở nghiêm cấm một số hành động nào đó chống lại người thuê hoặc chủ nhà. Đoạn này của Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở được Sở Cảnh Sát Seattle thực thi.

Những hành động sau đây là sách nhiễu hoặc trả thù đối với người thuê:

1. Thay ổ khóa trên cửa của gia cư;
2. Tháo cửa, cửa sổ, hộp cầu chì, hoặc những đồ đạc cố định khác;
3. Cúp ga, điện, nước, hoặc các nhiên liệu khác do chủ nhà cung cấp;
4. Đuổi người thuê ra khỏi nhà mà không áp dụng tiến trình trục xuất hợp pháp;
5. Trục xuất, tăng tiền thuê hoặc đe dọa người thuê vì người đó đã báo cáo các vi phạm đối với Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở với DCLU hoặc với Sở Cảnh Sát, hoặc đã sử dụng quyền hạn pháp lý của người thuê khi cư ngụ trong nhà này;
6. Xâm nhập đơn vị gia cư của người thuê, ngoại trừ trong trường hợp cấp cứu hoặc với sự ưng thuận của người thuê sau khi có thư thông báo về ý định sẽ vào trong vòng 2 ngày, hoặc thông báo 1 ngày trước khi cần cho người muốn mua hoặc thuê nhà xem nhà; hoặc
7. Cấm người thuê, hoặc người đại diện được ủy quyền của người thuê cùng đi với người thuê đó, không được phân phát các thông tin trong tòa nhà, niêm yết các thông tin trên các bảng thông cáo chiếu theo luật lệ về nhà cửa, liên lạc với các người thuê khác, giúp các người thuê tổ chức và triệu tập các buổi hội họp trong phòng cộng đồng hoặc các khu vực chung.

Những hành động sau đây là sách nhiễu hoặc trả thù đối với **chủ nhà**:

1. Thay ổ khóa trên cửa của gia cư;
2. Tháo bỏ những đồ đạc cố định, bàn ghế, hoặc cắt các dịch vụ do chủ nhà cung cấp.
3. Cố tình phá nhà.

Các vụ sách nhiễu hoặc trả thù đối với chủ nhà hoặc người thuê đều phải được báo cáo với Cảnh Sát Seattle ở số 911 hoặc Ban Nhân Viên Dịch Vụ Cộng Đồng của Sở Cảnh Sát ở số (206) 684-4790.

**Những nơi nào có thể cung cấp thêm chi tiết?**

Các nhóm khác có thể cung cấp chi tiết cho người thuê và chủ nhà cho thuê gồm có:

**1. Trung Tâm Dịch Vụ Tuân Hành của DCLU  
(206) 684-7899**

Nhận các đơn khiếu nại liên quan đến những trường hợp có thể vi phạm Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở.

**2. Hiệp Hội Chung Cư của Seattle/Hạt King  
(206) 283-0816**

Cung cấp chi tiết về các quyền hạn và trách nhiệm pháp lý chiếu theo Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang và các bộ luật khác. AASKC là tổ chức chuyên nghiệp của các chủ nhà cho thuê tại Seattle.

**3. Hiệp Hội Công Chúng Fremont  
(206) 634-2222**

Cung cấp chi tiết và cố vấn về các quyền hạn và trách nhiệm pháp lý chiếu theo Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang và các bộ luật khác.

**4. Ban Nhân Viên Dịch Vụ Cộng Đồng của Sở Cảnh Sát Seattle  
(206) 684-4790**

Cung cấp các dịch vụ trung gian hòa giải cho chủ nhà và người thuê. Các Nhân Viên Dịch Vụ Cộng Đồng tìm cách giải quyết các tranh chấp trước những vấn đề này bị đưa ra tòa.

**5. Nghiệp Đoàn Người Thuê Nhà  
(206) 723-0500**

Cung cấp chi tiết và cố vấn về các vấn đề giữa chủ nhà và người thuê. Nghiệp Đoàn Người Thuê cũng tổ chức các buổi hội thảo, huấn luyện và trợ giúp kỹ thuật cho những người ủng hộ và các đoàn thể của người thuê về việc ứng xử với chủ nhà một cách hữu hiệu.

**XIN LƯU Ý:** Không nên dùng các tài liệu thông tin công cộng của DCLU để thay thế cho các bộ luật và điều lệ. Chi tiết về trường hợp của quý vị cần được ban nhân viên của DCLU duyệt xét về mức độ tuân hành cụ thể



CÁC BÀN DICH

Muốn có bản sao tài liệu này bằng các ngôn ngữ sau đây, xin gọi số 206-684-7899: Tiếng Cam Bốt, Trung Hoa, Đại Hàn, Lào, Nga, Somali, Tây Ban Nha, Phi Luật Tân, và Tiếng Việt.

Bản tóm lược các điều lệ về chủ nhà/người thuê nhà của tiểu bang Washington và Thành Phố Seattle này phải được chủ nhân cho thuê tư gia tại Seattle cung cấp cho người thuê. Xin lưu ý rằng luật của Thành Phố và Tiểu Bang có thể không giống nhau về một đề tài đặc biệt nào đó; vì thế, nên tham khảo cả hai bộ luật. Muốn được cố vấn về pháp lý, xin vui lòng liên lạc với luật sư.

Tháng Bảy 2001

**Luật của Seattle về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà**

**Bổn phận của người chủ nhà là gì?**

Chủ nhà phải cung cấp tình trạng cư ngụ an toàn, sạch sẽ, an ninh, bao gồm:

- Duy trì nhà cửa thích hợp cho người ở và giữ gìn các khu vực chung sạch sẽ và an toàn thỏa đáng;
- Kiểm soát côn trùng, chuột bọ và các loài gây hại khác;
- Bảo trì mái nhà, tường và nền nhà và giữ kín gia cư để mưa gió không lọt vào;
- Bảo trì điện, ống nước, sưởi và các dụng cụ khác và máy gia dụng do chủ nhân cung cấp;
- Cung cấp đầy đủ thùng rác và mượn người đổ rác;
- Khi có trách nhiệm sưởi ấm các gia cư cho thuê, phải duy trì nhiệt độ ban ngày (từ 7:00 sáng đến 10:30 tối) ở mức thấp nhất là 65°F và nhiệt độ ban đêm thấp nhất là 58°F từ Tháng Chín đến Tháng Sáu;
- Trong những căn thường trú, cung cấp chìa khóa để mở cửa nhà và mở cửa tòa nhà, trong đa số trường hợp, đổi ổ khóa và chìa khóa khi thay đổi người thuê;
- Lắp đặt máy báo động khói.

Chủ nhà không bắt buộc phải sửa chữa những phần có tính cách trang trí sau mỗi lần cho thuê, chẳng hạn như trải thảm mới hoặc sơn một lớp sơn mới.

**Bổn phận của người thuê nhà là gì?**

Người thuê nhà phải duy trì nhà thuê một cách an toàn, sạch sẽ, kể cả:

- Đổ rác đúng cách;
- Sử dụng đèn điện và ống nước một cách cẩn thận;
- Sửa chữa ngay bất cứ những thiệt hại nào do chính họ hoặc khách của họ gây ra;
- Cho người ra vào một cách hợp lý để thanh tra, bảo trì, sửa chữa và diệt trừ các loài gây hại;
- Bảo trì các máy báo động khói ở tình trạng tốt, và
- Tránh cất giữ các vật liệu nguy hiểm trong nhà.

**Sắc Lệnh Trục Xuất Với Nguyên Do Chính Năng là gì?**

Sắc lệnh này đòi hỏi chủ nhà phải có nguyên do chính đáng để chấm dứt thời gian thuê mượn. Sắc lệnh này chỉ quy định những lý do khiến cho người thuê nhà tại Seattle có thể bị trục

xuất, và đòi hỏi chủ nhà phải liệt kê lý do, bằng giấy tờ, chấm dứt thời gian thuê mượn khi gửi thư thông báo đuổi nhà. Trừ khi có ghi chú khác, chủ nhà phải gửi thư thông báo đuổi ít nhất là 20 ngày trước khi bắt đầu sang thời gian thuê mượn kế tiếp. Những nguyên do chính đáng gồm có:

1. Người thuê không đóng tiền thuê trong vòng 3 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải đóng tiền thuê hoặc dọn đi.
2. Chủ nhà đã gửi thư thông báo với người thuê về vấn đề đóng tiền trễ ít nhất là 4 lần trong khoảng thời gian 12 tháng.
3. Người thuê không tuân hành một điều khoản quan trọng của một hợp đồng thuê dài hạn hoặc ngắn hạn trong vòng 10 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải tuân hành hoặc dọn đi.
4. Người thuê nhà không tuân hành một bốn phận quan trọng

**Mục Lục**

**Luật của Seattle về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà**

Bổn phận của người chủ nhà là gì?.....1

Bổn phận của người thuê nhà là gì?.....1

Sắc Lệnh Trục Xuất Với Nguyên Do Chính Đáng là gì?.....1

Những hành động nào bị xem như là sách nhiễu hoặc trả thù?..... 3

Những Sắc Lệnh nào khác của Thành Phố ảnh hưởng đến người thuê nhà và chủ nhà?.....3

**Các Điều Lệ của Tiểu Bang Washington**

Quyền Hạn của Tất Cả Những Người Thuê.....4

Các Loại Hợp Đồng Thuê Nhà.....4

Kỳ Thị Bất Hợp Pháp.....4

Trách Nhiệm.....4

Các Điều Khoản Bất Hợp Pháp trong Hợp Đồng Thuê Nhà.....4

Quyền Riêng Tư—Việc Chủ Nhà Ra Vào Nơi Cho Thuê.....5

Tiền Cọc và Các Lệ Phí Khác.....5

Trách Nhiệm của Chủ Nhà.....5

Trách Nhiệm của Người Thuê..... 5

Hành Vi De Dọa của Người Thuê hoặc Chủ Nhà.....5

Thay Đổi trong Hợp Đồng Từng Tháng.....6

Thay Đổi trong Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.....6

Cách Giải Quyết Vấn Đề Sửa Chữa..... 6

Những Hành Động Bất Hợp Pháp Của Chủ Nhà.....6

Chấm Dứt Hợp Đồng.....7

Trả Lại Tiền Cọc.....7

Trục Xuất.....7

Bỏ Mặc.....8

- trong Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê của tiểu bang trong vòng 10 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải tuân hành hoặc dọn đi.
5. Chủ nhà đã gửi thư thông báo cho người thuê ít nhất là 3 lần trong khoảng thời gian 12 tháng phải tuân hành trong vòng mười ngày một điều khoản quan trọng của hợp đồng thuê dài hạn hoặc ngắn hạn.
  6. Người thuê gây thiệt hại trầm trọng cho căn gia cư thuê mượn (gây ra tình trạng "phế bỏ"), gây phiền nhiễu (kể cả hoạt động liên quan đến ma túy), hoặc kinh doanh bất hợp pháp và không chịu dọn ra khỏi nhà trong vòng 3 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải làm như vậy.
  7. Người thuê có hoạt động phạm pháp trong tòa nhà hoặc trong nhà, hoặc trong một khu vực kế cận tòa nhà hoặc nhà. Hoạt động bị cáo giác là phạm pháp đó phải có ảnh hưởng đáng kể đến sức khỏe hoặc sự an toàn của những người thuê khác hoặc chủ nhà; hoạt động bất hợp pháp liên quan đến ma túy là một trường hợp phạm pháp theo quy định của sắc lệnh. Chủ nhà nào dùng lý do này sẽ phải nêu rõ các sự kiện chứng minh cho cáo giác, và phải gửi một bản sao của thư thông báo trực xuất cho DCLU.
  8. Chủ nhà muốn đích thân cư ngụ tại nhà này, hoặc gia đình của chủ nhà sẽ cư ngụ trong căn gia cư này, và không có căn nào tương đương đáng kể còn trống và có sẵn trong cùng tòa nhà đó. Gia đình bao gồm người phối ngẫu của chủ nhà hoặc bạn đời của chủ nhà, và cha mẹ, ông bà, con cái, anh chị em của chủ nhà hoặc của người phối ngẫu hoặc bạn đời ở nhà của chủ nhà. DCLU có thể đòi hỏi chủ nhà phải ký giấy chứng nhận ý định muốn cho một người trong gia đình dọn vào nếu người thuê có lý do để tin rằng chủ nhà sẽ không tiến hành với lý do này. Nếu người được chỉ định không cư ngụ tại căn gia cư đó trong một khoảng thời gian liên tiếp 60 ngày trong số 90 ngày sau khi người thuê đã dọn đi, thì đó là một trường hợp giả định vi phạm có thể được chứng minh là không đúng. Người thuê bị trục xuất vì lý do này có quyền truy tố cá nhân nếu người đó cảm thấy chủ nhà đã không tuân hành những điều kiện này.
  9. Chủ nhà muốn trục xuất một người thuê đang ở chung trong căn gia cư với chủ nhà; hoặc chủ nhà muốn ngưng không cho người thuê ở chung nhà với mình trong một căn gia cư phụ thuộc (ADU) trong một căn nhà có chủ nhà cư ngụ.
  10. Người thuê được cho ở trong nhà với điều kiện là phải làm việc trong nhà và việc làm đã chấm dứt.
  11. Chủ nhà dự định một chương trình tu sửa đáng kể và đã xin được giấy phép cần thiết và một Giấy Phép Dời Chỗ Người Thuê trong đa số các trường hợp. Người thuê bị trục xuất vì lý do này có quyền truy tố cá nhân nếu người đó cảm thấy chủ nhà đã không tuân hành những điều kiện này.
  12. Chủ nhà quyết định biến căn nhà thành căn nhà ở chung (condominium). (Phải tuân hành các điều lệ của Tiểu Bang và Thành Phố liên quan đến việc biến đổi nhà cửa.)
  13. Chủ nhà quyết định phá hủy căn nhà hoặc biến đổi căn nhà để sử dụng cho mục đích không phải là để ở và đã xin được giấy phép cần thiết và Giấy Phép Dời Chỗ Người Thuê chiếu theo Sắc Lệnh về việc Trợ Giúp Dời Chỗ Người Thuê.
  14. Chủ nhà muốn bán căn đơn gia (single family) và gửi thư thông báo cho người thuê ít nhất là 60 ngày trước khi thời gian thuê chấm dứt. Chủ nhà phải đăng báo bán nhà với giá phải chăng hoặc nhờ một văn phòng địa ốc trong vòng 30 ngày sau ngày người thuê dọn đi. Chủ nhà có thể bắt buộc phải ký giấy chứng nhận ý định bán nhà nếu DCLU nhận được đơn khiếu nại. Nếu chủ nhà không đăng báo hoặc quảng cáo bán căn gia cư này, hoặc không bán nhà hoặc cho người khác thuê lại trong vòng 90 ngày sau khi người thuê đã dọn đi, thì đó là một trường hợp giả định vi phạm có thể được chứng minh là không đúng. Người thuê bị trục xuất vì lý do này có quyền truy tố cá nhân nếu người đó cảm thấy chủ nhà đã không tuân hành những điều kiện này.
  15. Chủ nhà tìm cách ngưng sử dụng một căn gia cư không được phép chiếu theo Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai, sau khi nhận được thư Thông Báo về Vi Phạm. Chủ nhà phải trả tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê phải dời đi nơi khác để chủ nhà có thể sửa lại chỗ vi phạm. Tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê có lợi tức thấp là \$2,000; đối với những người thuê khác là một số tiền bằng với 2 tháng tiền thuê.
  16. Chủ nhà cần phải giảm bớt số người thuê sống chung trong căn gia cư để tuân hành đúng theo các giới hạn của Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai (nghĩa là, không quá tám người trong mỗi căn gia cư nếu có bất cứ người nào không liên hệ với nhau). Muốn biết chi tiết về thủ tục chấm dứt trường hợp cho thuê mượn vì lý do này, xin quý vị vui lòng tham khảo Thông Báo #610 về việc Giúp Đỡ Thân Chủ của DCLU để được hướng dẫn rõ ràng.
  17. Sau khi nhận được một thư thông báo vi phạm Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai, chủ nhà phải trục xuất người thuê ra khỏi nhà có một ADU được phê chuẩn để tuân hành đúng theo các tiêu chuẩn về phát triển cho các ADU. (Nếu xảy ra vi phạm vì chủ nhà đã dọn ra khỏi nhà và cho thuê cả hai căn gia cư, thì một căn phải được chủ nhà trở lại để ở hoặc phải bị phá hủy.) Chủ nhà phải trả tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê bị mất chỗ ở một số tiền là \$2,000 đối với những người thuê có lợi tức thấp, hoặc hai tháng tiền thuê trong những trường hợp khác. DCLU có thể đòi hỏi chủ nhà phải ký giấy chứng nhận ý định của họ về việc ngưng sử dụng ADU đó.
  18. Một Lệnh Khẩn Cấp phải dọn ra khỏi nhà đã được DCLU đưa ra và người thuê đã không dọn ra theo kỳ hạn được quy định trong Lệnh đó.
- Không thực thi nguyên do đã đưa ra:** Nếu chủ nhà trục xuất người thuê vì lý do (1) dự định bán một căn đơn gia (single family), (2) chủ nhà hoặc một người trong gia đình sẽ dọn vào, (3) dự định sẽ tu bổ đáng kể, (4) số người ở trong nhà phải giảm xuống thành tám người, hoặc (5) chủ nhà ngưng sử dụng một ADU sau khi nhận được thư thông báo về vi phạm, và chủ nhà không thực thi nguyên do đã đưa ra để trục xuất người thuê, chủ nhà có thể bị Thành Phố đưa ra biện pháp bắt buộc phải thực thi và một khoản tiền phạt dân sự tối đa là \$2,500.
- Quyền truy tố cá nhân của người thuê:** Nếu chủ nhà trục xuất người thuê vì (1) dự định bán căn đơn gia (single family), (2) chủ nhà hoặc một người trong gia đình sẽ dọn vào, (3) dự định sẽ tu bổ đáng kể, và nếu chủ nhà không thực thi nguyên do đã đưa ra để trục xuất người thuê, người thuê có thể truy tố chủ nhà để được tối đa là \$2,500, các phí tổn, và lệ phí vừa phải của luật sư.
- Muốn biết thêm chi tiết về Sắc Lệnh Trục Xuất Với Nguyên Do Chính Đáng, xin liên lạc DCLU ở số (206) 684-7867 hoặc (206) 386-9733.

## Những hành động nào bị xem nhò là sách nhiễu hoặc traï thu?

Luật thành phố cấm các hành động trả thù đối với người thuê hoặc chủ nhà. **Những điều khoản này được Sở Cảnh Sát**

### Seattle thực thi.

Chủ nhà bị cấm không được sách nhiễu hoặc trả thù đối với người thuê bằng cách:

1. Thay hoặc sửa ổ khóa trên cửa của căn gia cư;
2. Tháo cửa, cửa sổ, hộp cầu chì, bàn ghế hoặc những đồ đạc cố định khác;
3. Cúp các nhiên liệu do chủ nhà cung cấp;
4. Đuối người thuê ra khỏi nhà mà không áp dụng tiến trình trực xuất hợp pháp;
5. Trục xuất, tăng tiền thuê hoặc đe dọa người thuê vì báo cáo các vi phạm về bộ luật với DCLU hoặc Sở Cảnh Sát hoặc vì sử dụng quyền hạn pháp lý của người thuê khi cư ngụ trong nhà này;
6. Xâm nhập căn gia cư của người thuê, ngoại trừ trong trường hợp cấp cứu, hoặc ngoại trừ vào lúc thích hợp với sự ưng thuận của người thuê sau khi gửi thư thông báo 2 ngày trước, hoặc thông báo 1 ngày trước khi cần cho người muốn mua hoặc thuê nhà xem nhà; hoặc
7. Cấm người thuê, hoặc người đại diện được ủy quyền của người thuê cùng đi với người thuê đó, không được phân phát các thông tin trong tòa nhà, niêm yết các thông tin trên các bảng thông cáo chiếu theo luật lệ về nhà cửa, liên lạc với các người thuê khác, giúp các người thuê tổ chức và triệu tập các buổi hội họp trong phòng cộng đồng hoặc các khu vực chung.

Trong đa số các trường hợp luật pháp có một giả định sơ khởi rằng người chủ nhà trả thù nếu người chủ nhà đó áp dụng những biện pháp này trong vòng 90 ngày sau khi người thuê báo cáo một vụ vi phạm với DCLU hoặc với Sở Cảnh Sát Seattle, hoặc trong vòng 90 ngày sau khi có hành động của một cơ quan chính quyền, chẳng hạn như một cuộc thanh tra. Trong những trường hợp như vậy người chủ nhà có trách nhiệm phải chứng minh rằng giả định trả thù này không đúng sự thật. Người thuê bị cấm không được sách nhiễu hoặc trả thù đối với chủ nhà bằng cách:

1. Thay hoặc thêm ổ khóa trên cửa của căn gia cư;
2. Tháo bỏ những đồ đạc cố định, bàn ghế, hoặc cắt các dịch vụ do chủ nhà cung cấp.
3. Cố tình phá nhà.

Các vụ sách nhiễu hoặc trả thù đối với chủ nhà hoặc người thuê đều phải được báo cáo với Cảnh Sát Seattle ở số 911 hoặc Nhân Viên Dịch Vụ Cộng Đồng của Sở Cảnh Sát Seattle ở số (206) 684-4790.

## Những Sắc Lệnh nào khác của Thành Phố ảnh hưởng đến người thuê và chủ nhà?

### 1. Sắc Lệnh Kiểm Soát Hợp Đồng Thuê Nhà

Chiếu theo luật này, chủ nhà nào có ý định tăng tiền thuê và một số các chi phí gia cư khác hơn 10% trong khoảng thời gian 12 tháng phải gửi thư thông báo trước 60 ngày. Thứ nhì, chủ nhà không được phép đòi hỏi người thuê từng tháng phải ở lâu hơn thời gian thuê muốn (thí dụ, 1 tháng). Các điều khoản nào của hợp đồng thuê nhà đòi phạt người thuê vì dọn ra trước khi một số tháng tối thiểu trôi qua đều là bất hợp lệ. Chủ nhà nào

muốn người thuê ở lại trong một khoảng thời gian nào đó thì phải mời người đó thuê dài hạn. Cuối cùng, bắt buộc chủ nhà phải đưa cho những người hiện đang thuê và những người mới thuê tập tài liệu này về luật lệ của Seattle và tiểu bang Washington. Người thuê có thể được bồi thường cho những thiệt hại thực thụ, các chi phí pháp lý và tiền phạt bằng cách áp dụng biện pháp truy tố dân sự tư nhân đối với những chủ nhà nào vi phạm sắc lệnh này. Mỗi một người khách có thể xin một bản chính có thể sao chép lại từ Trung Tâm Tài Nguyên Công Cộng của DCLU, đặt ở tầng thứ 20 của Key Tower tại số 700 Fifth Avenue. Muốn xin một bản sao bằng đường bưu điện, xin gửi một phong bì có ghi địa chỉ của quý vị và dán tem (\$0.55) cho Publications Clerk (Lục Sự đặc trách Ấn Phẩm), DCLU, 700 Fifth Avenue, Suite 2000, Seattle, WA 98104-5070.

### 2. Sắc Lệnh Về Gia Cư Tự Do và Giúp Đỡ Công Chúng

Thành Phố Seattle quyết tâm thực thi chính sách phát huy mức độ cung cấp và sử dụng gia cư cho tất cả mọi người và cấm kỳ thị dựa trên căn bản chủng tộc, màu da, tín ngưỡng, tôn giáo, dòng dõi tổ tiên, nguồn gốc dân tộc, tuổi tác, phái tính, tình trạng hôn nhân, tình trạng phụ huynh, khuynh hướng tính dục, chính kiến hoặc tật nguyền. Mọi thắc mắc về sắc lệnh này và khiếu nại về các vi phạm cần được đưa về Văn Phòng Dân Quyền Seattle ở số (206) 684-4500.

### 3. Sắc Lệnh Về Việc Biến Đổi Thành Nhà Ở Chung (Condominium)

Khi một chung cư được biến đổi thành những căn nhà ở chung, thì Sắc Lệnh Về Việc Biến Đổi Thành Nhà Ở Chung đòi hỏi phải thanh tra theo bộ luật gia cư và những người thuê phải được thư thông báo trước 90 ngày về việc biến đổi. Người thuê có thể hội đủ điều kiện để hưởng \$500.00 trợ cấp dời nhà của nơi khai thác đất đai. Muốn hội đủ điều kiện, lợi tức của người thuê không được cao hơn 80% mức lợi tức trung bình. Tiền trợ cấp dời nhà được trả vào lúc người thuê dọn ra khỏi căn gia cư của họ. Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc với DCLU ở số (206) 684-7867.

### 4. Sắc Lệnh về Trợ Cấp Dời Nhà Cho Người Thuê

Sắc lệnh này áp dụng khi người thuê bị dời chỗ ở vì nhà bị phá hủy, thay đổi cách sử dụng, tu bổ đáng kể, hoặc vì hủy bỏ những giới hạn về việc sử dụng đối với gia cư được tài trợ. Chủ nhà nào dự định phát triển phải xin giấy phép dời người thuê và giấy phép xây cất hoặc sử dụng trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tất cả mọi người thuê đều phải nhận được thư thông báo trước 90 ngày về hoạt động vốn sẽ bắt buộc họ phải dọn đi. Những người thuê hội đủ điều kiện vì có lợi tức thấp, lợi tức của họ không được quá 50% mức lợi tức trung bình, được trợ cấp dời nhà bằng tiền mặt. Xin liên lạc với DCLU ở số (206) 684-7979, (206) 684-7867 hoặc (206) 386-9733 để biết thêm chi tiết.

### 5. Sửa Chữa và Bảo Trì—Bộ Luật về Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở

Sắc lệnh này đòi hỏi chủ nhà phải hội đủ một số tiêu chuẩn tối thiểu và duy trì các tòa nhà trong tình trạng tốt đẹp. Sau khi trước tiên đã yêu cầu chủ nhà sửa chữa, người thuê có thể báo cáo những sửa chữa cần thiết bằng cách liên lạc với DCLU ở số (206) 684-7899. Nếu thanh tra phát hiện những vi phạm đối với bộ luật, chủ nhà sẽ phải thực hiện những sửa đổi cần thiết.

## Nào Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Tư Gia của Washington

### Chương 59.18 RCW

Xin gọi số (206) 464-6811 để biết thêm chi tiết.

Đa số người thuê nhà để ở đều lệ thuộc vào Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Tư Gia của tiểu bang. Tuy nhiên, có một số người thuê nào đó bị ngoại trừ cách riêng đối với đạo luật này. [Xin xem RCW 59.18.415]

Những người nói chung không được Đạo Luật này bao che gồm có:

- Những người thuê chỗ trong khu nhà di động (mobile home park) thường được bao che bởi Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Di Động của tiểu bang (RCW 59.20). Tuy nhiên, những người thuê cả chỗ đậu lẫn nhà di động đều thường được bao che bởi luật tư gia.
- Những người ở trong khách sạn hoặc nhà trọ; những người ở trong các bệnh viện tư, cơ sở tôn giáo, giáo dục, giải trí hoặc cải huấn; những người ở trong một căn đơn gia (single family) được thuê như một phần của hợp đồng thuê dài hạn (lease) khu đất canh nông; những người ở trong nhà được cung cấp cho công việc nông trại theo mùa.
- Những người thuê với một thỏa thuận ứng tiền trước để mua nhà. Những người thuê dài hạn một căn đơn gia với quyền quyết định mua, nếu luật sư của người thuê đã phê chuẩn số tiền của hợp đồng thuê dài hạn. Những người thuê đã ký kết hợp đồng thuê dài hạn với quyền quyết định mua nhưng chưa thực hiện quyết định đó vẫn được bao che.
- Những người thuê được chủ nhà tuyển dụng, khi hợp đồng của họ quy định rằng họ chỉ có thể cư ngụ trong nơi được thuê đó trong thời gian làm việc (chẳng hạn như quản lý một chung cư).
- Những người thuê dài hạn một căn đơn gia trong một năm hoặc lâu hơn, khi luật sư của họ đã phê chuẩn khoản miễn trừ.
- Những người thuê đang sử dụng nhà để kinh doanh thay vì để ở.

### QUYỀN HẠN CỦA TÀI SẢN HỒNG NGŨO THUÊ

Bất luận Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Tư Gia có bao che hay không, tất cả mọi người thuê đều có những quyền căn bản này chiếu theo các luật khác của tiểu bang: Quyền có một nơi có thể ở được; Quyền được bảo vệ đối với vấn đề kỳ thị bất hợp pháp; Quyền bắt chủ nhà phải chịu trách nhiệm đối với thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản do sự bất cẩn của chủ nhà gây ra; Quyền được bảo vệ đối với việc bị chủ nhà khóa cửa và tịch thu tài sản cá nhân.

### CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

**Hợp Đồng Từng Tháng (Month-to-Month).** Hợp đồng này không có giới hạn về thời gian, và tiền thuê thường được trả từng tháng một hoặc theo một khoảng thời gian ngắn khác. Hợp đồng này có thể được thực hiện trên giấy tờ hoặc bằng lời nói, nhưng nếu có thu một khoản lệ phí hoặc tiền cọc có thể hoàn trả, thì hợp đồng phải được ký kết trên giấy tờ.

[RCW 59.18.260]

Hợp đồng từng tháng sẽ tiếp tục cho đến khi chủ nhà hoặc người thuê gửi cho nhau một thư thông báo ít nhất là hai mươi ngày trước khi thời gian thuê muốn chấm dứt. Trong trường hợp nhà được đổi thành một căn nhà ở chung (condominium) hoặc có một thay đổi trong chính sách không cho trẻ em ở thì chủ nhà phải gửi thư thông báo trước chín mươi ngày cho người thuê. [RCW 59.18.200] Tiền thuê có thể tăng hoặc luật lệ thay đổi bất cứ lúc nào, miễn là chủ nhà hoặc người thuê gửi thư thông báo cho người thuê ít nhất là ba mươi ngày trước ngày tiền thuê tăng hoặc ngày thay đổi luật lệ có hiệu lực. [RCW 59.18.140]

**Thuê Dài Hạn (Lease).** Hợp đồng thuê dài hạn đòi hỏi người thuê phải ở lại trong một khoảng thời gian nhất định và hạn chế khả năng của chủ nhà trong việc thay đổi các điều khoản của hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê dài hạn phải được ký kết trên giấy tờ thì mới hợp lệ. Trong thời gian thuê dài hạn, chủ nhà không được tăng tiền thuê hoặc thay đổi luật lệ trừ khi cả hai bên chủ nhà và người thuê đều đồng ý. Các hợp đồng thuê dài hạn trong một năm hoặc lâu hơn có thể được miễn áp dụng Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê nếu luật sư của người thuê đã phê chuẩn việc miễn áp dụng này.

### KY THỜ BÀI HỢP PHÁP

Luật liên bang cấm đa số chủ nhà không được từ chối người thuê hoặc áp đặt những điều kiện thuê khác đối với một người vì lý do chủng tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tàn tật, tình trạng gia đình (có con cái hoặc tìm cách được quyền chăm sóc con cái), hoặc nguồn gốc quốc gia. [Đạo Luật Gia Cư Công Bằng 42 USC đoạn 3601 và tiếp theo, năm 1988] Luật tiểu bang bảo vệ cho những người đó cũng như về tình trạng hôn nhân, tín ngưỡng, tuổi tác, bị khuyết tật về giác quan, tâm thần, hoặc thể lý. Nếu quý vị nghĩ rằng quý vị bị từ chối cho thuê nhà hoặc là nạn nhân của tình trạng kỳ thị gia cư hãy nộp đơn khiếu nại với Ủy Ban Nhân Quyền Tiểu Bang Washington. Quý vị cũng có thể nộp đơn khiếu nại với Ban Gia Cư Công Bằng liên bang của Phòng Phát Triển Gia Cư và Đô Thị của ban nhân quyền địa phương trong thành phố của quý vị.

### TRÁCH NHIỆM

Sau khi người thuê đã ký kết hợp đồng thuê nhà, người đó phải tiếp tục đóng tiền thuê để duy trì tính cách hội đủ điều kiện của họ để áp dụng các biện pháp của đạo luật này. Người thuê cũng phải hiểu rõ trách nhiệm của mình là gì trong việc bảo trì căn nhà. Trong khi chủ nhà chịu trách nhiệm đối với bất cứ thiệt hại nào xảy ra vì sự bất cẩn của họ, thì người thuê phải sẵn sàng chịu trách nhiệm cho những thiệt hại do họ gây ra.

### CÁC ĐIỀU KHOẢN BẤT HỢP PHÁP TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Một số điều khoản, có thể được ghi trong các hợp đồng thuê nhà hoặc thuê dài hạn, không hợp pháp và không thể thực thi được chiếu theo luật pháp. [RCW 59.18.230] Những điều khoản này gồm có:

- Điều khoản loại bỏ bất cứ quyền hạn nào do Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê ban cho người thuê hoặc bác bỏ quyền tự bênh vực của người thuê trước tòa đối với những vụ cáo của chủ nhà.
- Điều khoản nói rằng người thuê sẽ trả luật sư phí của chủ nhà trong bất cứ hoàn cảnh nào nếu một vụ tranh chấp bị đưa ra tòa.

- Điều khoản hạn chế trách nhiệm của chủ nhà trong những trường hợp mà bình thường chủ nhà phải chịu trách nhiệm.
- Điều khoản đòi hỏi người thuê phải đồng ý về một người trung gian hòa giải nào đó vào lúc ký kết hợp đồng thuê nhà.
- Điều khoản cho phép chủ nhà vào căn hộ cho thuê mượn mà không cần có thông báo chính thức.
- Điều khoản đòi hỏi người thuê phải bồi thường cho tất cả mọi thiệt hại của căn gia cư, cho dù không phải do người thuê hoặc khách của họ gây ra.
- Điều khoản cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê nếu người đó không đóng tiền thuê đúng kỳ hạn.

### QUYỀN RIÊNG TỎ—VIỆC CHUỖNHA RA VÀO CHO CHO THUÊ [RCW 59.18.150]

Chủ nhà phải gửi thư thông báo trước cho người thuê ít nhất hai ngày về ý định vào nhà trong những thời gian hợp lý. Tuy nhiên, người thuê không được từ chối một cách vô lý về việc cho chủ nhà vào nhà khi chủ nhà đã gửi thư thông báo trước ít nhất là một ngày về ý định vào nhà vào một thời điểm nhất định nào đó để đưa những người có thể mua hoặc mượn hoặc thật sự sẽ mua hoặc mượn vào nhà để xem xét. Luật pháp quy định rằng người thuê không được từ chối một cách vô lý việc chủ nhà ra vào để sửa chữa, tu bổ, hoặc cung cấp dịch vụ cho chỗ ở. Trong trường hợp khẩn cấp, hoặc nếu nhà bị bỏ mặc, chủ nhà có thể vào mà không cần thông báo. Chủ nhà vẫn phải xin phép người thuê để vào, cho dù đã gửi thư thông báo trước theo đúng đòi hỏi.

### TIỀN CỌC (DEPOSIT) VÀ CÁC LỆ PHÍ KHÁC

#### Tiền cọc có thể được hoàn trả (Refundable deposits)

Chiếu theo Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê, chữ "tiền cọc" có thể chỉ áp dụng cho số tiền có thể được hoàn trả cho người thuê. Nếu chủ nhà thu tiền cọc có thể được hoàn trả, luật pháp đòi hỏi rằng:

- Hợp đồng thuê nhà phải được ký kết trên giấy tờ. Hợp đồng phải ghi rõ mỗi khoản tiền cọc là để làm gì và người thuê phải làm gì để lấy được tiền lại. [RCW 59.18.260]
- Người thuê phải được biên nhận cho mỗi khoản tiền cọc. [RCW 59.18.270]
- Một bảng liệt kê hoặc tuyên ngôn trình bày về điều kiện cho thuê căn hộ phải được điền vào. Chủ nhà và người thuê phải ký tên vào đó, và người thuê phải có một bản sao có chữ ký. (Trung Tâm Tài Nguyên Người Tiêu Thụ của Văn Phòng Tổng Chương Lý có tặng miễn phí một bảng liệt kê mẫu cho mục đích này.) [RCW 59.18.260]
- Các khoản tiền cọc phải được cho vào một trương mục tín thác trong ngân hàng hoặc công ty tài chính trung gian. Người thuê phải được thư thông báo cho biết tiền cọc được giữ ở đâu. Trừ khi có một thỏa thuận nào khác được thực hiện trên giấy tờ, bất cứ khoản tiền lãi nào sinh ra từ tiền cọc đều thuộc về chủ nhà. [RCW 59.18.270]

#### Các lệ phí không được hoàn trả (Non-refundable deposits).

Những lệ phí này sẽ không được hoàn trả cho người thuê trong bất cứ hoàn cảnh nào. Nếu người thuê phải đóng khoản lệ phí không hoàn trả, hợp đồng thuê nhà phải được ký kết trên giấy tờ và phải ghi rõ rằng lệ phí đó sẽ không được hoàn trả. Lệ phí không hoàn trả không thể được gọi một cách hợp pháp là "tiền cọc." [RCW 59.18.285]

### TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ NHÀ [RCW 59.18.060]

Chủ nhà phải:

- Bảo trì nhà ở để không vi phạm các bộ luật của tiểu bang và địa phương và gây nguy hiểm cho sức khỏe và sự an toàn của người thuê.
- Bảo trì các bộ phận kiến trúc như mái nhà, sàn nhà và ống khói trong tình trạng tốt.
- Bảo trì nhà ở trong tình trạng tương đối kín đáo để mưa gió không lọt vào.
- Cung cấp tương đối đầy đủ ổ khóa và chìa khóa.
- Cung cấp những tiện nghi cần thiết để sưởi ấm, cung cấp điện, nước nóng và nước lạnh.
- Cung cấp thùng rác và mượn người đổ rác, ngoại trừ trong những căn đơn gia.
- Giữ gìn những khu vực chung, chẳng hạn như hành lang, cầu thang và phòng hội họp, tương đối sạch sẽ và không có những đồ vật nguy hiểm.
- Kiểm soát các loài gây hại trước khi người thuê dọn vào. Chủ nhà phải tiếp tục kiểm soát tình trạng đầy tràn sâu bọ ngoại trừ trong những căn đơn gia, hoặc khi tình trạng đầy tràn sâu bọ là do người thuê gây ra.
- Sửa chữa để duy trì căn gia cư trong tình trạng giống như khi người thuê dọn vào—ngoại trừ trường hợp hư hại và hao mòn thông thường.
- Duy trì các hệ thống điện, ống nước và sưởi trong tình trạng tốt, và bảo trì những máy móc gia dụng được cung cấp trong nhà cho thuê.
- Cho người thuê biết tên họ và địa chỉ của chủ nhà hoặc đại diện của chủ nhà.
- Cung cấp nước nóng theo đòi hỏi hợp lý của người thuê.
- Cung cấp các máy báo động khói, và bảo đảm những máy này hoạt động đúng mức khi có một người thuê mới dọn vào. (Người thuê có trách nhiệm bảo trì những máy báo động khói này.)
- Điều tra xem người thuê có hoạt động liên quan đến băng đảng hay không khi có một người thuê khác báo cho chủ nhà biết về hoạt động liên quan đến băng đảng đó bằng cách gửi một thư thông báo và yêu cầu điều tra đến cho chủ nhà. (Xin xem RCW 58.18.180 để biết rõ chi tiết.)

### TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ [RCW 59.18.130]

Người thuê cần phải:

- Đóng tiền thuê, và bất cứ những chi phí nhiên liệu nào khác đã đồng ý.
- Tuân hành những điều kiện về luật lệ của thành phố, hạt hoặc tiểu bang.
- Duy trì nhà thuê sạch sẽ và vệ sinh.
- Đổ rác đúng cách
- Trả tiền xông khói diệt trùng do người thuê gây ra
- Sử dụng các hệ thống ống nước, điện và sưởi đúng mức
- Không cố tình hoặc bất cẩn gây thiệt hại cho chỗ ở
- Không làm cho "phế thải" (thiệt hại đáng kể cho căn nhà) hoặc gây "phiền nhiễu" (ngăn trở đáng kể cho những người thuê khác cùng sống trong căn nhà).
- Bảo trì các dụng cụ báo động khói kể cả thay pin.

- Không được có hành động trong nhà gây nguy hiểm kể cả cho sự an toàn về thân thể của những người khác trong nhà và bao gồm việc hành hung người khác hoặc sử dụng bất hợp pháp súng ống hoặc vũ khí nguy hiểm khác và đưa đến chỗ bị bắt giam. [RCW 59.18.352]
- Khi dọn ra, phải phục hồi chỗ ở trở lại tình trạng giống như khi người thuê dọn vào, ngoại trừ trường hợp hư hại và hao mòn thông thường.

### HÀNH VI ĐE DỌA CỦA NGƯỜI THUÊ HOẶC CHỦ NHÀ [RCW 59.18.352 & .354]

Nếu một người thuê đe dọa một người thuê khác bằng súng ống hoặc một vũ khí nguy hiểm khác, và người thuê có hành động đe dọa đó bị bắt giam vì tội đe dọa, chủ nhà có thể chấm dứt tình trạng thuê mượn của người thuê vi phạm đó (mặc dù chủ nhà không bắt buộc phải áp dụng biện pháp này). Nếu chủ nhà không nộp đơn kiện về tội cầm giữ bất hợp pháp, người thuê bị đe dọa có thể quyết định gửi thư thông báo và dọn ra mà không bị bó buộc thêm chiểu theo hợp đồng thuê nhà hiện thời. Nếu chủ nhà đe dọa một người thuê trong những hoàn cảnh tương tự như vậy, người thuê có thể quyết định gửi thư thông báo và dọn ra. Trong cả hai trường hợp, người thuê bị đe dọa không phải đóng tiền thuê cho bất cứ một ngày nào sau ngày dọn đi, và có quyền nhận được tiền hoàn trả theo tỷ lệ của bất cứ khoản tiền thuê nào đã trả trước.

### THAY NÓI TRONG HỢP NÔNG TÔNG THANG

Nói chung, nếu chủ nhà muốn thay đổi các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà từng tháng, chẳng hạn như tăng tiền thuê hoặc thay đổi luật lệ, người thuê phải được thư thông báo trước ít nhất là 30 ngày. Những thay đổi này chỉ có thể trở thành có hiệu lực vào lúc bắt đầu của khoảng thời gian thuê nhà (ngày phải đóng tiền thuê). Thư thông báo không đủ ba mươi ngày sẽ có hiệu lực cho thời gian thuê kế tiếp.

Nếu chủ nhà muốn biến đổi căn gia cư thành một nhà ở chung (condominium), người thuê phải được thư thông báo trước 90 ngày. [RCW 59.18.200]

### THAY NÓI TRONG HỢP NÔNG THUÊ DÀI HẠN

Trong một hợp đồng thuê dài hạn, trong đa số trường hợp, không được thực hiện những thay đổi trong thời hạn của hợp đồng thuê dài hạn trừ khi cả hai bên chủ nhà và người thuê đều đồng ý về thay đổi được đề nghị đó.

#### Nếu bán nhà

Việc bán nhà không tự động chấm dứt việc thuê nhà. Khi căn nhà thuê được bán đi, người thuê phải được thông báo về tên họ và địa chỉ của chủ nhân mới, bằng thư bảo đảm, hoặc bằng một thông báo thay đổi được niêm yết trong nhà. Tất cả mọi khoản tiền cọc đã trả cho chủ trước phải được chuyển cho chủ mới, người này phải bỏ những số tiền này vào một tín quỹ hoặc một trương mục tài chánh trung gian. Chủ mới phải thông báo ngay cho những người thuê về nơi lưu giữ tiền cọc.

### CÁCH GIAI QUYẾT VẤN ĐỀ SỬA CHỮA

Người thuê phải đóng tiền thuê đúng hạn kể cả mọi chi phí tiện ích mà người thuê đã đồng ý trả trong hợp đồng thuê nhà thì mới được quyền sử dụng các giải pháp theo luật định, chẳng hạn như các chọn lựa về vấn đề sửa chữa. [RCW 59.18.080]

**Phải Gửi Thư Thông Báo** [RCW 59.18.070] Khi một chỗ nào đó trong căn hộ thuê mượn cần được sửa chữa, thứ nhất là

người thuê phải gửi thư thông báo về vấn đề đó cho Chủ Nhà hoặc người thu tiền thuê nhà.

Thư thông báo phải bao gồm địa chỉ và số chung cư của căn hộ thuê mượn; tên của chủ nhà, nếu biết; và phần trình bày về vấn đề. Sau khi đã gửi thư thông báo, người thuê phải chờ một khoảng thời gian cần thiết để chủ nhà bắt đầu sửa chữa. Những trường hợp cần thời gian chờ đợi là: 24 tiếng đồng hồ đối với tình trạng không có nước nóng hoặc nước lạnh, sưởi, hoặc điện, hoặc một tình trạng sắp sửa nguy hiểm đến tính mạng; 72 tiếng đồng hồ đối với việc sửa chữa tủ lạnh, bếp và lò, hoặc một đồ đạc cố định về ống nước do chủ nhà cung cấp; mười ngày đối với tất cả những sửa chữa khác.

**Những Chọn Lựa của Người Thuê** [RCW 59.18.090] Nếu việc sửa chữa không khởi sự trong khoảng thời gian cần thiết và nếu người thuê đóng tiền thuê nhà và nhiên liệu đúng kỳ hạn, những chọn lựa sau đây có thể được sử dụng:

- 1) Người thuê có thể gửi thư thông báo cho chủ nhà và dọn ra ngay. Người thuê có quyền được hoàn trả tiền thuê theo tỷ lệ, cũng như những khoản tiền cọc mà thông thường họ sẽ được hoàn trả.
- 2) Thủ tục tố tụng và trung gian hòa giải có thể được sử dụng để giải quyết tranh chấp.
- 3) Người thuê có thể mượn một người nào đó để sửa chữa. Trong nhiều trường hợp người thuê có thể cho người sửa và trừ phí tổn vào tiền thuê nhà. [RCW 59.18.100] (Không được dùng thủ tục này để ép buộc chủ nhà cung cấp đầy đủ thùng rác.)

**Một Lưu Ý Quan Trọng:** Nếu việc sửa chữa thuộc loại có thể chờ 10 ngày, người thuê không được ký hợp đồng để nhờ người sửa chữa cho đến khi đủ mười ngày sau khi chủ nhà nhận được thư thông báo, hoặc năm ngày sau khi chủ nhà nhận được ước tính về phí tổn, bất luận trường hợp nào đến sau.

Muốn sử dụng thủ tục này người thuê phải: Trình bản kê khai giá cả phỏng chừng từ một người thợ có giấy phép hoặc có ghi danh để hành nghề, cho chủ nhà, nếu cần có một người như vậy. Sau thời gian chờ đợi, người thuê có thể ký hợp đồng với người đấu thầu thấp nhất để thực hiện việc sửa chữa.

Sau khi đã sửa xong, người thuê trả tiền cho người thợ đó và trừ phí tổn vào tiền thuê nhà. Chủ nhà phải được cơ hội kiểm tra chỗ sửa. Phí tổn của mỗi chỗ sửa chữa không được cao hơn một tháng tiền thuê; tổng phí không được cao hơn hai tháng tiền thuê trong thời gian thuê 12 tháng.

Nếu cần phải thực hiện một sửa chữa lớn ảnh hưởng đến một số người thuê, những người thuê có thể kết hợp lại với nhau, theo đúng thủ tục, và thực hiện việc sửa chữa đó. Rồi mỗi người có thể trừ một phần phí tổn vào tiền thuê nhà của họ.

- 4) Người thuê có thể sửa chữa và trừ chi phí vào tiền thuê nhà, nếu việc sửa chữa không đòi hỏi phải có một người thợ có giấy phép hoặc ghi danh để hành nghề. Theo đúng thủ tục giống như trong phần (2) ở trên. Tuy nhiên, giới hạn phí tổn là một nửa số tiền thuê nhà trong một tháng.
- 5) Tiền thuê được giao cho một cơ quan Tài Chánh Trung Gian – Sau khi đã gửi thư thông báo về những tình trạng hư hỏng, và sau khi có chứng nhận thích hợp của chính phủ về chỗ hư hỏng đó, và thời gian chờ đợi đã qua, kể đó người thuê có thể bỏ tiền thuê nhà hàng tháng của họ vào

một trường mục tài chánh trung gian. Muốn có bản sao của đạo luật (RCW 59.18) xin viết thư cho cơ quan Thay Đổi Bộ Luật (Code Reviser) hoặc tham khảo với luật sư của quý vị.

## NHÔNG HÀNH ĐỘNG BẤT HỢP PHÁP CỦA CHỦ NHÀ

**Khóa Cửa.** [RCW 59.18.290] Luật pháp cấm chủ nhà không được thay đổi ổ khóa, thêm khóa mới, hoặc làm một cách nào khác để người thuê không sử dụng được ổ khóa và chìa khóa bình thường. Cho dù người thuê có đóng tiền thuê nhà chậm trễ, hành động khóa cửa như vậy là bất hợp pháp.

Người thuê nào bị khóa cửa có thể nộp đơn kiện để vào nhà trở lại. Một số chính quyền địa phương cũng có những đạo luật cấm khóa cửa và có thể giúp người thuê nào đã bị khóa cửa nhà thuê. Muốn biết thêm chi tiết xin liên lạc với chính quyền của thành phố hoặc hạt của quý vị.

**Cúp điện nước.** [RCW 59.18.300] Chủ nhà không được cúp điện nước vì người thuê đóng tiền thuê trễ, hoặc ép buộc người thuê phải dọn ra. Chủ nhà chỉ có thể cúp điện nước để sửa chữa, và chỉ trong một khoảng thời gian vừa phải mà thôi. Nếu chủ nhà cố tình không đóng tiền điện nước để dịch vụ này bị cúp, thì làm như vậy có thể bị xem là cúp điện nước bất hợp pháp. Nếu chủ nhà cúp điện nước, người thuê trước tiên nên phối kiểm với công ty điện nước xem họ có phục hồi dịch vụ được không. Nếu việc cúp điện nước có vẻ bất hợp pháp, người thuê có thể nộp đơn kiện. Nếu người thuê thắng kiện, quan tòa có thể bồi thường cho người thuê tối đa là \$100 mỗi ngày cho thời gian bị cúp điện nước, cũng như luật sư phí.

**Tịch thu tài sản của người thuê.** [RCW 59.18.310] Luật pháp chỉ cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê trong trường hợp bỏ mặc. Một điều khoản trong hợp đồng thuê nhà cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê trong những trường hợp khác là bất hợp lệ. Nếu chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê một cách bất hợp pháp, trước tiên người thuê nên liên lạc với chủ nhà. Nếu không liên lạc được, có thể thông báo với cảnh sát. Nếu chủ nhà không trả lại tài sản sau khi đã nhận được thư yêu cầu, tòa án có thể ra lệnh bắt chủ nhà phải trả cho người thuê tối đa \$100 cho mỗi ngày lưu giữ tài sản đó – tổng số tiền lên đến là \$1,000. [RCW 59.18.230(4)]

**Cho thuê nhà bị cấm.** [RCW 59.18.085] Chủ nhà không được cho thuê những căn gia cư bị cấm hoặc không được luật cho phép sử dụng vì những vụ vi phạm luật lệ hiện chưa được sửa đổi. Chủ nhà có thể bị phạt ba tháng tiền nhà hoặc thiệt hại gấp ba lần, bất luận trường hợp nào nhiều hơn, cũng như các phí tổn và luật sư phí vì cố tình cho thuê nhà đó.

**Những hành động trả thù.** [RCW 59.18.240 - .250] Nếu người thuê sử dụng quyền hạn theo luật pháp, chẳng hạn như khiếu nại với một cơ quan thẩm quyền của chính phủ hoặc trừ tiền thuê để sửa chữa, luật pháp cấm chủ nhà không được trả thù. Những thí dụ về hành động trả thù là tăng tiền thuê, cắt giảm các dịch vụ được cung cấp cho người thuê, hoặc trục xuất người thuê. Luật pháp giả định sơ khởi rằng đây là những hành động trả thù nếu xảy ra trong vòng 90 ngày sau khi người thuê hành động như vậy, trừ khi người thuê vi phạm luật bằng một cách nào đó khi tiếp nhận sự thay đổi. Nếu vấn đề được đưa ra tòa và quan tòa phán quyết cho người thuê thắng kiện, chủ nhà có thể bắt buộc phải rút lại hành động trả thù, cũng như bồi thường bất cứ thiệt hại nào gây ra cho người thuê và trả luật sư phí cho người thuê.

## CHAM DỌN HỢP ĐỒNG

Thư Thông Báo Dọn Đi Hợp Thức cho Hợp Đồng Thuê Dài Hạn. Nếu người thuê dọn đi khi hợp đồng mãn hạn, trong đa số các trường hợp thì không cần phải gửi thư thông báo cho chủ nhà. Tuy nhiên, nên phối kiểm hợp đồng để biết chắc là không cần một thư thông báo chính thức. Nếu người thuê ở lại lâu hơn thời hạn của hợp đồng, và chủ nhà nhận tiền thuê cho tháng kế tiếp, thì người thuê được xem là thuê theo một hợp đồng từng tháng.

Người thuê nào dọn đi trước khi hợp đồng mãn hạn phải chịu trách nhiệm đóng tiền thuê cho phần còn lại của hợp đồng. Tuy nhiên, chủ nhà phải cố gắng tìm người cho thuê lại căn gia cư đó với một giá phải chăng. Nếu chủ nhà không làm điều này, người thuê có thể không phải chịu trách nhiệm đóng tiền thuê quá một khoảng thời gian tương đối nào đó.

**Thư Thông Báo Dọn Đi Hợp Thức cho Hợp Đồng Từng Tháng.** Khi người thuê muốn chấm dứt hợp đồng từng tháng, người đó phải gửi thư thông báo cho chủ nhà.

Thư thông báo phải đến tay người nhận ít nhất là 20 ngày trước khi thời gian thuê nhà chấm dứt (ngày trước khi phải đóng tiền thuê nhà). Ngày đưa thư thông báo không được tính. Chủ nhà không được đòi hỏi người thuê thông báo sớm hơn 20 ngày khi dọn ra. Khi chủ nhà muốn người thuê từng tháng dọn ra, chủ nhà cần phải gửi thông báo trước 20 ngày. Nếu người thuê dọn ra mà không có thư thông báo hợp thức, luật pháp quy định rằng người thuê đó có trách nhiệm đóng tiền thuê cho trường hợp ít hơn: 30 ngày tính từ ngày phải đóng tiền thuê kế tiếp, hoặc 30 ngày tính từ ngày chủ nhà biết rằng người thuê đã dọn ra. Tuy nhiên, chủ nhà có bốn phận phải cố gắng tìm một người thuê mới. Nếu chỗ này được cho thuê trước khi 30 ngày chấm dứt, người thuê cũ chỉ phải đóng tiền cho đến khi người thuê mới bắt đầu đóng tiền thuê.

## TRẢ LẠI TIỀN CỌC [RCW 59.18.280]

Sau khi người thuê đã dọn ra, chủ nhà có 14 ngày để trả lại tiền cọc, hoặc trao cho người thuê một văn kiện giải thích tại sao tất cả hoặc một phần số tiền đó bị giữ lại. Người thuê nên để lại cho chủ nhà địa chỉ chuyển thư khi dọn ra.

Theo luật, căn gia cư cho thuê phải được phục hồi trở lại tình trạng giống như khi người thuê dọn vào, ngoại trừ những chỗ hư hại và hao mòn thông thường. Không được dùng tiền cọc để trang trải cho những chỗ hư hại và hao mòn thông thường; hoặc thiệt hại đã có sẵn khi người thuê dọn vào.

Chủ nhà tuân hành đúng theo luật pháp nếu gửi số tiền phải trả, văn kiện, hoặc cả hai, vào thùng thư của Bưu Điện Hoa Kỳ với bưu phí Hạng Nhất, trong vòng 14 ngày. Nếu người thuê thưa chủ nhà ra tòa, và tòa phán quyết rằng chủ nhà cố tình không đưa văn kiện hoặc trả tiền, tòa có thể bồi thường cho người thuê đến gấp đôi số tiền cọc.

## TRỤC XUẤT

**Vì không đóng tiền thuê.** Nếu người thuê đóng tiền thuê trễ ngay cả một ngày, chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trước ba ngày bắt phải đóng tiền hoặc dọn ra. Nếu người thuê trả tất cả tiền thuê trong vòng ba ngày, chủ nhà phải chấp nhận và không được trục xuất người thuê. Chủ nhà không bắt buộc phải nhận một phần của số tiền thuê nhà. [RCW 59.12.030, 59.18.115(5)]

**Vì không tuân hành các điều khoản của hợp đồng thuê nhà.**

Nếu người thuê không tuân hành hợp đồng thuê nhà (thí dụ, nuôi mèo trong khi hợp đồng quy định là không được phép nuôi mèo), chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trước mười ngày cho biết phải tuân hành hoặc dọn ra. Nếu người thuê sửa đổi tình trạng một cách thỏa đáng trong thời hạn đó, chủ nhà không được tiếp tục tiến trình trục xuất.

**Vì gây ra tình trạng "phế bỏ hoặc phiền nhiễu."** Nếu người thuê phá hoại tài sản của chủ nhà, dùng chỗ ở để có hoạt động bất hợp pháp kể cả những hoạt động liên quan đến băng đảng hoặc ma túy, gây thiệt hại cho giá trị của tài sản, chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trong ba ngày phải dọn ra. Người thuê phải dọn ra sau khi nhận được thư thông báo loại này. Không có quyền chọn lựa để ở lại và chỉnh đốn vấn đề.

**Không vì nguyên do nào.** Ngoại trừ trong thành phố Seattle, chủ nhà có thể trục xuất người thuê từng tháng mà không cần có hoặc đưa ra một lý do đặc biệt nào, miễn là việc trục xuất không có tính cách kỳ thị hoặc trả thù.

Nếu chủ nhà muốn người thuê dọn ra và không đưa ra lý do, người thuê phải được thư thông báo trước 20 ngày để dọn ra. Người thuê phải nhận được thư thông báo ít nhất là 20 ngày trước khi phải đóng tiền thuê cho tháng kế tiếp. Người thuê chỉ có thể bị bắt buộc phải dọn ra vào cuối thời gian thuê nhà (ngày trước khi phải đóng tiền thuê). Thông thường, không được dùng thư thông báo 20 ngày nếu người thuê ký hợp đồng thuê dài hạn. Hãy phối kiểm văn kiện thuê nhà cụ thể để xác định xem có thể chấm dứt một hợp đồng thuê nhà dài hạn cách này hay không.

Nếu muốn truy tố một người thuê không chịu dọn ra, chủ nhà phải gửi thư thông báo chiếu theo luật về vấn đề cầm giữ bất hợp pháp (RCW 59.12.040).

Nếu người thuê tiếp tục ở trong nhà thuê và vi phạm thông báo phải dọn đi, chủ nhà phải ra tòa để khởi sự một vụ kiện về vấn đề được gọi là "cầm giữ bất hợp pháp." Nếu tòa phán quyết cho chủ nhà thắng kiện, cảnh sát trưởng sẽ được chỉ thị trục xuất người thuê ra khỏi nhà nếu người thuê không tự động dọn ra. Cách hợp pháp duy nhất để chủ nhà trục xuất người thuê ra khỏi căn gia cư là qua tòa án và văn phòng cảnh sát trưởng.

**BOÏMẮC (RCW 59.18.310, 59.18.312)**

Theo luật, tình trạng bỏ mặc xảy ra khi người thuê vừa không đóng tiền thuê vừa bày tỏ rõ ràng bằng lời nói và hành động ý định không tiếp tục ở trong nhà thuê nữa.

Khi nhà thuê bị bỏ mặc, chủ nhà có thể vào căn gia cư này và lấy đi bất cứ tài sản nào bị bỏ mặc. Tài sản này phải được cất giữ ở một nơi tương đối an ninh. Một thư thông báo sẽ được gửi cho người thuê cho biết tài sản hiện đang được cất giữ ở đâu và khi nào sẽ được bán đi. Nếu chủ nhà không có địa chỉ mới của người thuê, thư thông báo phải được gửi đến địa chỉ nhà thuê, để có thể được Bưu Điện Hoa Kỳ chuyển đi.

Thời gian chủ nhà phải đợi trước khi bán tài sản bỏ mặc tùy thuộc vào giá trị của những đồ vật đó. Nếu tổng giá trị tài sản dưới \$50, chủ nhà phải gửi thư thông báo về việc bán đó cho người thuê và sau đó chờ đợi bảy ngày. Phải đợi 45 ngày sau khi chủ nhà gửi thư thông báo về tình trạng bỏ mặc thì mới được bán những hình ảnh, vật kỷ niệm của gia đình, và những giấy tờ cá nhân.

Nếu tổng giá trị tài sản nhiều hơn \$50, chủ nhà phải gửi một thư thông báo về việc bán đó cho người thuê và sau đó chờ đợi

45 ngày. Các giấy tờ cá nhân, hình ảnh và vật kỷ niệm của gia đình có thể được bán cùng lúc như những tài sản khác.

Tiền thu được sau khi bán tài sản đó được dùng để trang trải cho số tiền mắc nợ chủ nhà, chẳng hạn như tiền thuê còn thiếu và chi phí cất giữ và bán các đồ vật này. Nếu còn lại số tiền nào, chủ nhà phải giữ lại cho người thuê trong một năm. Nếu không có người đòi lại trong khoảng thời gian đó, thì món tiền sẽ thuộc về chủ nhà.

Nếu chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê và sau này tòa án xác định rằng không có tình trạng bỏ mặc, chủ nhà có thể bị ra lệnh phải bồi thường cho người thuê vì mất của, cũng như trả án phí và luật sư phí.

Trong vòng 14 ngày sau khi biết về tình trạng bỏ mặc, chủ nhà có trách nhiệm phải trả tiền cọc của người thuê hoặc đưa ra một văn kiện giải thích tại sao tiền cọc bị giữ lại.



Thành Phố Seattle  
Bộ Thiết Kế, Xây Cát và Sử Dụng Đất Đai  
700 Fifth Avenue, Suite 2000  
Seattle, WA 98104-5070

### **BẢO TỒN NHÀ CỬA CỦA QUÝ VỊ**

Xin quý vị báo cáo những đồ vật cần sửa chữa  
này cho người quản lý chung cư của quý vị:

(xin đánh dấu vào những mục dưới đây và gửi lại ngay cho quản lý)

Vòi nước rò rỉ/Nhỏ giọt

Cầu tiêu rò rỉ

Chất bịt kín / trét kín cửa bồn tắm bị hư

Mốc / meo mọc trên tường hoặc gần ống nước

Cửa dính cứng

Lúc nhúc đầy: Kiến, gián, bọ bạc, chuột bọ, v.v.

Cửa sổ hoặc tường đọng hơi nước (chứng tỏ là quá ẩm ướt)

Mùi hôi hám từ các vật mục nát

Các máy gia dụng hoặc điện bị hư

Mục khác: \_\_\_\_\_

Nếu quý vị không được xếp đặt để thanh tra hoặc sửa chữa trong vòng bảy ngày, xin  
vui lòng gọi cho người Quản Lý ở số: \_\_\_\_\_

Cám ơn quý vị!

Căn Chung Cư Số: \_\_\_\_\_ Tên Người Thuê: \_\_\_\_\_

Tên của Tòa Nhà: \_\_\_\_\_ Điện Thoại Người Thuê: \_\_\_\_\_

**DCLU sẽ DỜI ĐỊA ĐIỂM!**

DCLU sẽ dời đến Key Tower (góc đường 5th Ave và Columbia St) vào đầu năm 2001.

Địa chỉ mới của chúng tôi là: 700 Fifth Avenue, Suite 2000, Seattle, WA 98104

Muốn biết thêm chi tiết cập nhật, xin gọi (206) 684-7899 hoặc vào thăm website của chúng tôi: [www.ci.seattle.wa.us/dclu](http://www.ci.seattle.wa.us/dclu).